



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060104

**DOM**  
2022-10-20  
Stockholm

Mål nr  
F 7665-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-06-01 i mål nr F 4236-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

A P

Ombud: Advokat T R

### Motpart

1. Tjörns kommun  
471 80 Skärhamn

Ombud: Advokat L M

2. B U

3. G-B U

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna B, C och D i Tjörns kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr O192855)

---

Dok.Id 1857832

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
  2. A P ska betala ersättning för Tjörns kommuns rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 17 344 kr för ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

### YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A P har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla hennes talan i mark- och miljödomstolen samt befria henne från skyldigheten att ersätta Tjörns kommuns rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och i stället förplikta kommunen att ersätta hennes rättegångskostnader där.

**Tjörns kommun** har motsatt sig ändring.

B U och G-B U har getts tillfälle att svara på A Ps överklagande men har inte hörts av.

A P och **Tjörns kommun** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

A P och **Tjörns kommun** har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

A P äger fastigheten D Hon äger även en bod som står på mark som hör till två grannfastigheter, B och C. Tjörns kommun äger B. B U och G-B U äger C. Syftet med A Ps talan är att marken som boden är placerad på ska föras över till hennes fastighet D. Om domstolen inte bifaller något av hennes yrkanden om överföring av marken yrkar A P att det ska bildas servitut som säkerställer rätt för hennes fastighet att bibehålla och återuppföra förrådsbyggnaden och i övrigt utnyttja marken för bostadsändamål.

Det aktuella området omfattas av en detaljplan för A som antogs den 14 december 2009 och reviderades den 1 februari 2010. Inom ett område med detaljplan får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om

syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras, se 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Frågan är om den fastighetsbildning som A P vill genomföra är förenlig med detaljplanen.

Marken som boden är placerad på är enligt detaljplanen kvartersmark och enligt planbestämmelsen V<sub>1</sub> är användningen ”hamnområde med förrådsbyggnader”. Mellan boden och vattnet är det allmän plats. Området alldeles intill vattnet ska enligt planen användas som hamnområde med bryggor (V<sub>2</sub>).

Planbeskrivningen anger bl.a. följande. Den aktuella delen av planområdet brukas för småbåtsbryggor och förråd. Syftet med planen är att den användningen ska få fortsätta men någon ytterligare exploatering av området ska inte tillåtas. Delar av området är privatiserat och informellt ianspråktaget trots att det är kommunal mark. Detaljplanen ska bekräfta befintliga förråd och småbryggor genom beteckningarna V<sub>1</sub> respektive V<sub>2</sub> och ger således byggrätt till dessa. Planen ska vidare säkerställa att omgivande mark ska vara allmänt tillgänglig och att privata anläggningar som altaner och bryggor inte får uppföras.

A P har framhållit att boden sedan lång tid tillbaka används som ett komplement till bostadshuset på hennes fastighet. Genom den fastighetsreglering som hennes talan avser vill hon tillförsäkra denna användning för framtiden.

En användning av boden som ett komplement till bostadshuset innebär att marken används för bostadsändamål. En sådan användning överensstämmer inte med det syfte som framgår av planen med tillhörande handlingar. Det kan i detta sammanhang påpekas att den markanvändning som föreskrivs i en detaljplan inte behöver överensstämma med den markanvändning som pågår vid den tidpunkt då kommunen antar planen.

Med avseende på den markanvändningsbestämmelse som detaljplanen anger för det aktuella markområdet, hamnområde med förrådsbyggnader, är det alltså inte förenligt

med detaljplanen att föra över marken till A Ps fastighet. På motsvarande sätt är det inte heller förenligt med detaljplanen att bilda servitut som avser rätt att nyttja marken för förråd till bostadshuset på A Ps fastighet. Sådan fastig-hetsreglering är inte heller att anse som en sådan mindre avvikelse från detaljplan som avses i 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen.

Ett bifall till den yrkade fastighetsregleringen skulle innebära att kommunens mark förs över till A Ps fastighet. En sådan åtgärd medför inte ett tvångsvis ingrepp i hennes egendomsförhållanden och motiverar därmed inte en proportiona-litetsbedömning enligt 2 kap. 15 § regeringsformen.

Då A Ps talan inte kan bifallas redan av nu anförd grund finns det inte skäl för Mark- och miljööverdomstolen att närmare gå in på vilken betydelse det kan ha att en planbestämmelse, om att marken inte får regleras till annan än av kommunen ägd fastighet, må falla utanför vad som kan regleras i en detaljplan.

A Ps överklagande ska alltså avslås. Detta innebär att hon ska ersätta Tjörns kommun för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Det råder inte tvist om beloppet.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Katarina Berglund Siegbahn, referent, tf. hovrättsassessorn Alexandra Tavaststjerna samt f.d. tekniska rådet Cecilia Undén.

Föredragande har varit Ylva Svensson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-06-01  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 4236-20

## PARTER

### Klagande

A P

Ombud: Advokaten T R

### Motpart

1. Tjörns kommun  
471 80 Skärhamn

2. B U

3. G-B U

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 7 september 2020 i ärende nr O192855, se bilaga 1

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande B, C och D i Tjörns kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
  2. A P ska ersätta Tjörns kommuns rättegångskostnader med 35 100 kr, vara 7 020 kr avser mervärdesskatt.
- 

Dok.Id 513833

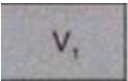

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: <a href="mailto:mmd.vanersborg@dom.se">mmd.vanersborg@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/">www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

## BAKGRUND

A P äger fastigheten D samt nedan inringad byggnad som inte ligger inom nämnd fastigheten. Byggnaden är en sjöbod som numera betraktas som en komplementbyggnad till A Ps fastighet. En del av byggnaden är belägen på fastigheten C som ägs av B U och G-B U, och den andra delen på B som ägs av Tjörns kommun. För den del av byggnaden som ligger på fastigheten C finns ett avtalsservitut från år 2007.

Fastigheterna ligger inom detaljplanerat område och gällande detaljplan har beteckningen 1419-P77, A. För komplementbyggnaden gäller bl.a. följande planbestämmelser, se nedan.



	Hamnområde med förrådsbyggnader. Mark får ej regleras till annan än av kommunen ägd fastighet.
	Marken får endast bebyggas med förrådsbyggnader.

Lantmäteriet ställde den 7 september 2020 in förrättningen med hänsyn till att byggnaden inte krävs för att fastigheten D ska fungera som fristående fastigheten. Lantmäteriet angav vidare att åtgärden skulle strida mot 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen samt vara i strid mot den gällande detaljplan 1419-P77.

**YRKANDEN M.M.**

A P har överklagat och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen samt återförvisa målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med mark- och miljödomstolens beslut. A P har yrkat fastighetsreglering berörande B, C och D enligt följande:

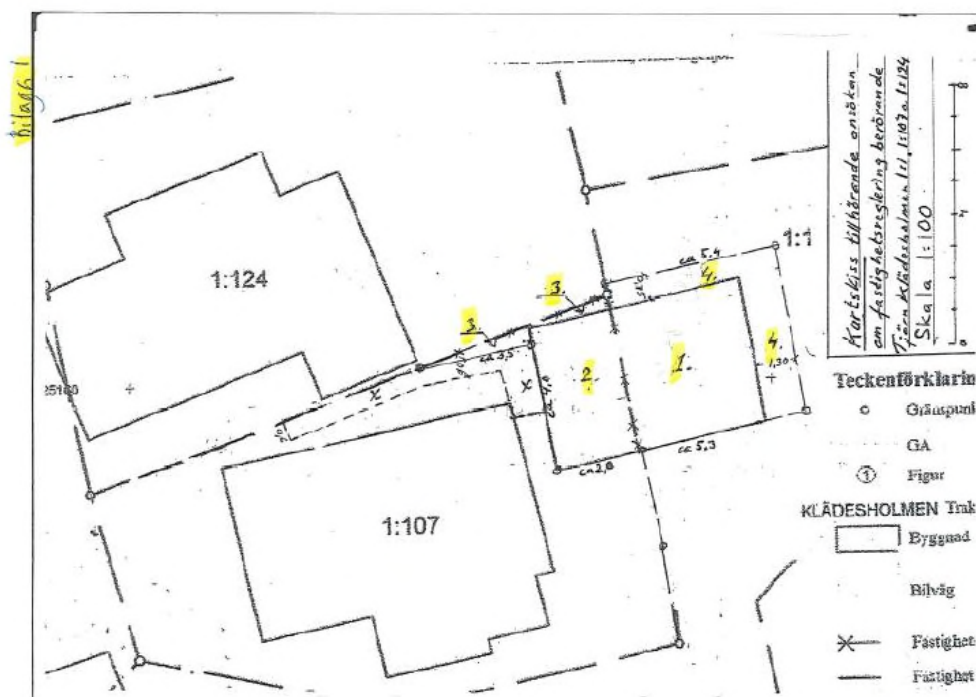
- I första hand på sådant sätt att det område som består av figurerna 1 och 4 (se bild nedan) av B samt figurerna 2 och 3 av C överförs till D.
- I andra hand på sådant sätt att det område som består av figur 1 av B samt figurerna 2 och 3 av C överförs till D.
- I tredje rum dels att det område som består av figur 3 av C överförs till D, dels att officialservitut bildas till förmån för D avseende rätt att på det område som består av figurerna 1 och 4 av B och figur 2 av C bibehålla och återuppföra den befintliga komplementbyggnaden och i övrigt nyttja detta område för bostadsändamål.
- I fjärde rum dels att det område som består av figur 3 av C överförs till D, dels att officialservitut bildas till förmån för D avseende rätt på det område som består av figur 1 av B och figur 2 på C bibehålla och återuppföra befintliga komplementbyggnaden och i övrigt nyttja detta område för bostadsändamål.
- Vid samtliga ovan angivna alternativyrkanden yrkas bildande av officialservitut till förmån för D avseende dels rätt att



använda B och C för de byggnadsdelar som i respektive fall kommer att ligga utanför det överförda/upplåtta området (med byggnadsdelar avses i detta sammanhang bryggdäcket och stödmuren inom figur 4, takutsprången runt hela komplementbyggnaden samt hängrännor och stuprör), dels att som gångväg använda området x på C.

- Om något av yrkandena de fyra första yrkande genomförs yrkas att avtalsservitutet avseende "sjöbod och gångväg" som idag gäller till förmån för D och belastar C (inskrivet 2007- 12-27, akt 07/49139) ska upphävas.
- A P har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Nedanstående karta visar var de olika figurerna som yrkandena omfattar är belägna i förhållandena till aktuell byggnad och fastigheterna C, B och D.



Till stöd för sitt överklagande har A P angett i huvudsak följande.

Yrkad fastighetsbildning inklusive servitut är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Med tanke på samtliga omständigheter kan inte ändamålet tillgodoses på annat sätt. I den mån som fastighetsbildningen strider mot detaljplanen rör det sig om en mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte.

Planbestämmelserna som anger att marken inte får förvärvas av privatperson kan inte betraktas som giltiga. Yrkandet strider därmed inte mot planen. Om domstolen skulle anse att bestämmelserna är giltiga finns det utrymme för yrkandena om servitut.

Boden var tidigare en sjöbod men det användningsområdet har upphört. Boden omfattas inte av regler om sjöbodar utan är en komplementbyggnad till bostadshuset. Beslut om detta fattades av Tjörns kommun år 2008 (kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll den 31 januari 2008, KS § 15, dnr 2007/164-261). Boden är ett nödvändigt komplement till fastigheten eftersom själva bostadshuset har en boyta om endast 50 m<sup>2</sup> och alla former av förrådsutrymmen saknas. Boden används därför som en nödvändig förrådsbyggnad för redskap och annan förvaring, tvätthantering, vinterförvaring av båtutrustning och utemöbler samt som gäststuga för tillfällig övernattning.

I den delen som boden står på mark som tillhör C finns ett servitut sedan år 2007 till förmån för D. Det innebär att boden i denna del har blivit fast egendom och en del av D vilket inte beaktats. Lantmäteriet har angett att boden i sin helhet är lös egendom på ofri grund vilket inte är korrekt.

Att fastigheten redan skulle vara tillräckligt lämplig för sitt ändamål i befintligt skick saknar relevans eftersom inget hindrar att en fastighet genom en fastighetsreglering blir mer lämplig. Behovet av yrkade åtgärder är långsiktigt och

ändamålsenligt med hänsyn till förhållanden på platsen och innebär en förbättring av D.

Kommunen har ingen önskan om att boden rivs eller att arrenderätt eller äganderätt frångår A P. Kommunens inställning är att det är avgörande att äganderätten till marken kvarblir hos kommunen. Grunden tycks vara att det motverka en risk att bodarna privatiseras vilket redan är ett faktum i detta fallet. Emot fastighetsregleringen bör istället finnas skäl som har med allmänna intressen att göra. Byggnadens tillåtna användningsområde är redan klarlagt. Någon risk för förvanskning av området eller ytterligare privatisering finns inte. Kommunens ägande av just den marken kan inte förändra det eftersom befintlig användning ska fortgå. De planbestämmelser och syftet med dessa som uppges hindra övergång av äganderätten motverkas inte av begärd åtgärd, särskilt med tanke på att det helt klart inte rör sig om en sjöbod. Av planbeskrivningen framgår bland annat att ett av planens syften är ”anpassning och aktualisering av gränser till bebyggelsens verkliga läge”.

**Tjörns kommun** har bestritt samtliga yrkanden avseende fastighetsreglering som avser att mark tvångsvis ska överlåtas från kommunen till A P. Kommunen har bestritt att det finns skäl för att bilda officialservitut. Kommunen har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

Som skäl har kommunen angett i huvudsak följande.

En fastighetsreglering är inte nödvändig för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning. Lantmäteriets beslut har varit korrekt. Förrådsbyggnaden behövs inte för att fastigheten ska vara ändamålsenligt utformad.

A P nyttjar boden som gäststuga vilket är i strid med detaljplanen och i strid med avtalet om lägenhetsarrende som parterna har. Kommunen har sagt upp lägenhetsarrendet som upphör inom kort. Bakgrunden till uppsägningen är dels att A P har nyttjat boden i strid med arrendeavtalet, dels att parterna inte

kunnat enas om en rimlig taxa för upplåtelsen. A P har inte respekterat att markområdet runt boden utgör allmän plats. Att boden är erkänd som en komplementbyggnad innebär endast att sjöbodsreglerna inte gäller. Det hindrar inte mot uppsägning eller att andra villkor i avtalet ändras. När detaljplanen antogs står det även klart och tydligt att kommunen motsätter sig att marken överläts till privatägda fastigheter.

Det tidigare bygglovet avsåg endast ombyggnationen av fritidshuset på fastigheten D och inte att boden på B skulle få nyttjas för boende. Bodens nämnas endast specifikt när den dåvarande grannen ger sitt medgivande under förutsättning att boendet inte ändras varken avseende utseende eller får användas till bostadsändamål.

Den föreslagna fastighetsregleringen är i strid med detaljplanen vilket utgör ett rättsligt hinder. Avvikelsen är inte av mindre beskaffenhet och syftet med planen skulle motverkas om fastighetsregleringen genomfördes.

**G-B och B U** har medgett A Ps talan och uppgett att de i övrigt delar hennes uppfattning i målet.

Mark- och miljödomstolen har den 30 mars 2021 haft sammanträde och syn.

## **DOMSKÄL**

*A Ps första- och andrahandsyrkande*

Både första- och andrahandsyrkandet innebär att mark ska överföras från kommunens fastighet B till A Ps fastighet D. Som framgår ovan, under rubriken Bakgrund, anger detaljplanens bestämmelser att område med littera V<sub>1</sub> utgör hamnområde med förrådsbyggnader samt att marken inte får regleras till annan än av kommunen ägd fastighet. Den första frågan som uppkommer är om planbestämmelsen som tar sikte

på att mark endast får överföras till av kommunen ägd mark ska beaktas vid prövningen.

Detaljplanen vann laga kraft den 19 januari 2012. En planbestämmelse ska ha stöd i 4 kap. plan- och bygglagen. Aktuell planbestämmelse har inte överprövats. Om en sådan prövning hade gjorts går det enligt domstolen inte utesluta att bestämmelsen funnits vara otillåten. Att i efterhand, i samband med annan rättsfråga, överpröva en lagakraftvunnen planbestämmelse finner inte stöd i rådande praxis (se t.ex. rättsfallet MÖD 2012:29 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2019 i mål nr P 5918-19). Mark- och miljödomstolen finner att förhållandet att en detaljplanebestämmelse möjligen skulle ha kunnat sakna stöd i lag vid en överprövning, inte medför att den inte ska tillämpas. Domstolen som därmed tillämpar planbestämmelserna i gällande detaljplan anser att första- och andrahandsyrkandena strider mot detaljplanen och att det inte kan vara fråga om sådana mindre avvikelser som innebär att yrkandena ändå kan bifallas. A Ps första- och andrahandsyrkande ska därför avslås.

*A Ps tredje- och fjärderumsyrkande*

Tredje- och fjärderumsyrkandena innebär att ett officialservitut för bostadsändamål ska bildas. Av detaljplanen framgår att befintlig bebyggelse inom kvartersmark ska betraktas som planenlig. Detta gäller även bygglov beviljat innan planens lagakraftvinnande. Befintlig bebyggelse definieras i Lantmäteriets grundkarta 2009-10-15 samt flygfoton 2009-04-30.

Av gällande detaljplan framgår att det aktuella markområdet utgör hamnområde och endast får bebyggas med förrådsbyggnader. Det yrkade ändamålet för servitutet är bostadsändamål vilket stridet mot detaljplanen såvida inte bygglovet från år 1986 omfattade ändring av byggnaden från förråd till bostadsändamål.

Av bygglovets granskningsblad framgår att byggnadsföretaget avser ett fritidshus (rutorna för uthus resp. garage är inte markerade). Av bygglovsansökan, under rubriken ”Omfattning”, är rutan för ”Ombyggnad/Ändring” markerad men inte

rutan för ”Ändrad användning av byggnad”. I den tekniska beskrivningen framgår att lovansökan avser ett småhus med en lägenhet i två våningar. Det är heller inget antecknat i rutan för ”Teknisk beskrivning av garage och förråd utanför huskroppen”. Förrådsbyggnadens fasader är däremot med på ritningen tillhörig bygglovsansökan. Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att bygglovet inte ger stöd för att aktuell byggnad genom bygglovet har ändrat användning från förråd till bostadsändamål.

Kommunstyrelsens omnämnda beslut av den 31 januari 2008, som enligt A P anger att boden inte omfattas av regler om sjöbodar utan är en komplementbyggnad till bostadshuset, är inte ett sådant beslut att det kan jämföras med ett bygglov som medger ändrad användning av förrådsbyggnaden till bostadsändamål.

Ovanstående innebär att mark- och miljödomstolen finner att A Ps tredje- och fjärderumsyrkandena strider mot detaljplanens bestämmelser (3 kap. 2 § FBL), överklagandet ska därför avslås.

#### *Rättegångskostnader*

G-B och B U – som är sakägare – har varken klagat på det beslut som domstolen nu prövat och kan inte heller anses ha ett reellt motpartsförhållande med Tjörns kommun. Omständigheterna är därför sådana att de inte ska ersätta några rättegångskostnader (jfr. 16 kap. 14 § FBL samt rättsfallet NJA 1983 s. 651).

A P är tappande part i målet och ska därför som utgångspunkt ersätta Tjörns kommun för deras rättegångskostnader. Hon har motsatt sig beloppet med hänsyn till att Tjörns kommun inte har angett vilka åtgärder som vidtagits. Tjörns kommun har visserligen inte lämnat en detaljerad redogörelse för vad de 20 timmarna som det yrkas ersättning för har avsett. Enligt domstolens mening framstår emellertid den nedlagda tiden som befogad med hänsyn till målets art och omfattning. A P ska därför ersätta Tjörns kommun för deras rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 22 juni 2021.

Eleni Stavropoulou

Sören Karlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Eleni Stavropoulou, ordförande,  
och tekniska rådet Sören Karlsson.



## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).